

**UCHWAŁA NR XXXI/534/15  
RADY MIASTA KRAKOWA**

z dnia 2 grudnia 2015 r.

**w sprawie skargi na działania Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.**

Na podstawie art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.) Rada Miasta Krakowa uchwala, co następuje:

§ 1. Uznaje się za niezasadną skargę Pana (...) \* na działania Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, opisane w treści przedmiotowej skargi.

§ 2. Uzasadnienie faktyczne i prawne rozpatrzenia skargi stanowi załącznik do uchwały.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miasta Krakowa

**Bogusław Kośmider**

Załącznik do Uchwały Nr XXXI/534/15

Rady Miasta Krakowa

z dnia 2 grudnia 2015 r.

Skarga Pana (...)\*) dotyczy działań podejmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie w związku z dochodzeniem przez skarżącego zwrotu kaucji za lokal mieszkalny.

Z wyjaśnień udzielonych przez Prezydenta Miasta Krakowa wynika, że skarżący na podstawie testamentu sporządzonego w formie aktu notarialnego z 28 września 1998 r. nabył spadek – lokal mieszkalny przy ul. Jana III Sobieskiego.

Skarżący kilkakrotnie zwracał się do Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie o zwrot zwaloryzowanej kaucji mieszkaniowej, wpłaconej za nabyty przez niego lokal. W odpowiedzi był informowany, iż brak jest jakichkolwiek informacji na temat tej kaucji. Dodatkowo skarżący został poinformowany, że brak jest także dokumentów świadczących o zapisach dotyczących wyliczeń lub wpłat kaucji za lokal przy ul. Michałowskiego w Krakowie, który w 1969 r. ówczesna najemczyni zamieniła na lokal przy ul. Jana III Sobieskiego, którego spadkobiercą jest skarżący. Jednocześnie Prezydent poinformował, że instytucja kaucji mieszkaniowych została ustanowiona na podstawie przepisów ustawy z dnia 30 stycznia 1959 r. Prawo lokalowe. Ponadto rozporządzenie nr 36 Rady Ministrów z dnia 4 października 1960 r. w sprawie wysokości kaucji i warunków wynajmowania lokali mieszkalnych w domach nowych i odbudowanych w § 4 pkt 1 stanowiło, że od wpłacenia kaucji wolni są najemcy, którzy uzyskali przydział lokalu mieszkalnego przed dniem 1 lipca 1958 r. Dodatkowo § 6 pkt 1 ww. rozporządzenia stanowi, iż z obowiązku uiszczenia kaucji mogą być zwolnieni, w całości lub części najemcy, których źródłem utrzymania jest emerytura, renta inwalidzka lub rodzina.

Mając na uwadze, iż ówczesna najemczyni lokalu przy ul. Michałowskiego była osobą w podeszłym wieku w chwili otrzymania decyzji o zezwoleniu na dokonanie zamiany i przydziału mieszkania przy ul. Jana III Sobieskiego oraz biorąc pod uwagę obowiązujące wówczas przepisy, zachodzi uzasadnione domniemanie, iż nie uiszczała ona kaucji o czym poinformowano skarżącego pismem nr FK-10.322-1239/15 z dnia 27 lipca 2015 r.

Odnosząc się do zarzutu w przedmiocie wprowadzenia w błąd skarżącego przez powoływanie się na fałszywe przesłanki, tj. nieprawdziwe twierdzenie, że „instytucja kaucji mieszkaniowych została wprowadzona na podstawie przepisów ustawy prawo lokalowe z 30 stycznia 1959 r.” podkreślić należy, że zarówno przywołany przez skarżącego dekret z 28 lipca 1948 r., jak i inne akty prawa powszechnie obowiązującego nie posługiwały się terminem „kaucja”. Z ówczesnie obowiązujących przepisów, regulujących tematyką najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, wynikał przede wszystkim obowiązek najemcy do uiszczenia czynszu, opłat tytułem zwrotu kosztów dostarczonego z własnych urządzeń oświetlenia lokalu oraz ogrzewania i ciepłej wody z własnych urządzeń centralnych, używania dźwigów osobowych, a także uiszczenia opłat na fundusze gospodarki mieszkaniowej. Zatem z tego względu przyjęto stanowisko, że instytucja kaucji mieszkaniowej została wprowadzona na mocy przepisów ustawy z 30 stycznia 1959 r. Prawo lokalowe.

Ponadto należy zauważyć, iż dekret z 28 grudnia 1948 r., na który powołuje się skarżący nie zawierał, cytowanej przez skarżącego regulacji „Prezydium Rady Narodowej, każdorazowo wyraża zgodę na zwolnienie z wpłacania kaucji lub rozłożenia jej na raty”. Skoro zatem instytucja kaucji została wprowadzona do przepisów prawa powszechnie obowiązującego od 1959 r. to również zapisy dotyczące zwolnień z wpłat kaucji, zostały w pełnym zakresie uregulowane w art. 12 ust. 5 ww. ustawy.

Odnosząc się do podniesionego przez skarżącego zarzutu, że Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie poinformował, iż „brak w dokumentach takiego zwolnienia” Prezydent poinformował, że z uzyskanych od Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych zapewnień wynika, iż

w dotychczasowej korespondencji nigdy takiego stwierdzenia nie zamieszczono. W pismach z 17 czerwca oraz 27 lipca 2015 r. skierowanych do skarżącego, Zarząd Budynków Komunalnych zaznaczył jedynie, że nie posiada dokumentów potwierdzających wyliczenie lub wpłatę kaucji za lokal mieszkalny przy ul. Michałowskiego. Potwierdzenia wpłaty kaucji nie ma również w dokumentach, otrzymanych w związku z zamianą ww. mieszkania przez ówczesnego najemcę.

W związku z powyższym oraz mając na względzie brak dowodów na okoliczność otrzymania przez Gminę Miejską Kraków przysporzenia finansowego z tytułu wpłaconej kaucji, brak jest podstaw do wypłaty jakichkolwiek środków z tego tytułu.

Należy ponadto podkreślić, że roszczenie o wypłatę kaucji mieszkaniowej jest roszczeniem o charakterze cywilnoprawnym, zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu, w tym przypadku wpłaty kaucji, spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne.

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia należy uznać, że zarzuty zawarte w przedmiotowej skardze są bezzasadne.

Niniejsza uchwała stanowi zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi w rozumieniu art. 237 § 3 w związku z art. 238 § 1 k.p.a.

Stosownie do art. 239 k.p.a. Rada Miasta Krakowa informuje, iż: „W przypadku gdy skarga, w wyniku jej rozpatrzenia, została uznana za bezzasadną i jej bezzasadność wykazano w odpowiedzi na skargę, a skarżący ponowił skargę bez wskazania nowych okoliczności – organ właściwy do jej rozpatrzenia może podtrzymać swoje poprzednie stanowisko z odpowiednią adnotacją w aktach sprawy – bez zawiadamiania skarżącego”.